

Le 17 JAN. 2014

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-847-13

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet
de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Régalle
à Courtry (Seine-et-Marne)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Régalle à Courtry (Seine-et-Marne), dans le cadre de l'actualisation du dossier de réalisation. Cet avis fait suite à un premier avis de l'autorité environnementale du 28 janvier 2011, émis dans le cadre de la procédure de demande d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le projet de ZAC, porté par la communauté d'agglomération Marne et Chantereine (CAMC), vise à étendre la zone d'activités économiques existante sur 18 hectares supplémentaires, pour accueillir des activités diversifiées (artisanat, petite industrie, services...).

Le secteur d'implantation est actuellement occupé par des espaces agricoles et quelques friches boisées.

Les principaux enjeux environnementaux du site sont le paysage, les milieux naturels, les zones humides, l'eau et l'activité agricole.

La présentation de l'état initial de l'environnement est globalement de bonne qualité. L'autorité environnementale souligne les compléments apportés par le maître d'ouvrage par rapport à la précédente étude d'impact, notamment pour ce qui concerne l'étude du paysage et des milieux naturels.

Le dossier démontre une volonté forte du maître d'ouvrage de favoriser l'intégration paysagère de la zone.

L'analyse des impacts du projet sur les milieux naturels est restée générale et mériterait d'être approfondie. Des informations complémentaires sur le type de plantations prévues et leur implantation auraient été utiles.

L'autorité environnementale apprécie le principe de gestion alternative retenu pour les eaux de ruissellement, mais aurait souhaité davantage de précisions sur les dispositifs mis en place et leur faisabilité.

*

* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Régalle à Courtry est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 33° du tableau annexé à cet article).

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE. À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

La ZAC de la Régalle à Courtry a été créée en 2007 et a fait l'objet d'un dossier de réalisation approuvé en 2009. Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact (SOREPA – août 2013) du projet de ZAC de la Régalle, dans le cadre de l'actualisation du dossier de réalisation.

Le présent avis fait suite à un premier avis de l'autorité environnementale du 28 janvier 2011 émis dans le cadre de la procédure de demande d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'étude d'impact a été très largement remaniée et complétée par rapport à la version fournie en 2011 (elle-même datée de 2007), notamment pour prendre en compte les remarques faites dans le précédent avis de l'autorité environnementale.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Régalle est situé à Courtry, commune de 6 000 habitants située au nord-ouest du département de la Seine-et-Marne, en limite du département de Seine-Saint-Denis, à une vingtaine de kilomètres à l'est de Paris.

Le projet, porté par la communauté d'agglomération Marne et Chantierine (CAMC), vise à étendre la zone d'activités économiques existante, qui date des années 1980 et occupe une superficie d'environ 13 hectares au sud-est de la commune.

Le projet d'extension porte sur une surface de 18 hectares et est destiné à accueillir des activités diversifiées : artisanat, petite industrie, commerces, services, bureaux ainsi que des services publics ou d'intérêt collectif.

Plan de situation



Le secteur d'implantation de la ZAC est actuellement occupé par des espaces agricoles (cultures de céréales, d'oléagineux et maraîchères) et quelques friches boisées. Il est bordé au sud par le ru de Chantereine, et à l'ouest par la zone d'activités existante et une zone urbanisée résidentielle. A l'est et au nord du site se trouvent des espaces agricoles, ainsi qu'un espace boisé (bois de Raffeteau).

Le site est traversé d'est en ouest par une route, qui permet un accès direct à l'autoroute A104 (Francilienne), à environ 1 km à l'est.

La surface commercialisable sera d'environ 140 000 m², la surface de plancher possible sera de 112 000 m². Selon le maître d'ouvrage, le projet créera de 150 à 200 emplois.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement réalisé dans l'étude d'impact est globalement de bonne qualité. Il est illustré de cartes et photographies aidant à la compréhension.

Les principaux enjeux environnementaux du site sont le paysage, les milieux naturels, les zones humides, l'eau et l'activité agricole.

Le paysage

Le projet de ZAC n'est pas situé dans ou à proximité du périmètre de protection d'un monument historique ou d'un site classé ou inscrit.

Le paysage dans lequel vient s'implanter la ZAC est bien décrit, ainsi que les vues depuis et vers le projet. Plusieurs photographies sont présentées. Pour ce qui concerne les vues depuis le site (page 52), des photos prises au sol, à hauteur d'homme, auraient été plus adaptées que les photos aériennes.

Le projet s'inscrit dans un territoire de frange, entre le front du pôle urbain parisien et les espaces naturels, boisés et agricoles. Ce paysage rural est un des principaux attraits de la commune et agrément le cadre de vie des habitants du secteur.

Le site du projet est desservi par une route récemment connectée à l'autoroute A104 (déviation de la RD86/RD34 et jonction avec la rue Van Wyngène), qui est l'une des principales entrées de la ville de Courtry. L'extension de la zone d'activités sera principalement visible depuis cette route. L'étude d'impact met bien en avant que l'entrée nord-est de la ZAC est un point sensible, qui devra faire l'objet d'attentions. Enfin, il est indiqué que la zone d'activités existante n'a pas bénéficié de traitement paysager ou architectural particulier.

Les milieux naturels

L'étude faune-flore jointe en annexe a été succinctement résumée dans le corps de l'étude d'impact. Il existe quelques incohérences entre cette annexe et son résumé (sur la période des inventaires, le statut des espèces...).

Le site du projet n'est concerné par aucun zonage réglementaire relatif aux milieux naturels. L'étude des milieux naturels s'est appuyée sur une recherche bibliographique ainsi que sur des relevés floristiques et faunistiques, effectués sur le terrain de 2011 à 2012 sur un cycle annuel, selon l'annexe faune-flore, ou fin mai 2011, selon l'étude d'impact.

Il aurait été souhaitable d'indiquer la fréquence des inventaires, les dates et les conditions climatiques des relevés, les groupes taxonomiques étudiés, etc. Ces informations sont essentielles pour juger de la qualité des inventaires. Par exemple, il semble que les chiroptères n'aient pas été étudiés. Si nécessaire, il conviendrait de justifier cette absence d'étude.

Les résultats des inventaires n'ont pas été cartographiés, et ils sont partiellement analysés : les enjeux liés aux milieux naturels de ce secteur ne sont pas soulignés.

L'étude d'impact indique que l'intérêt floristique est limité. Les zones boisées, les friches et l'alternance des cultures constituent des milieux propices à l'accueil de la faune : une quarantaine d'espèces d'oiseaux notamment a été relevée sur le secteur. L'étude d'impact indique à la page 71 qu'aucune espèce n'est protégée, alors que 26 des espèces d'oiseaux observées sont protégées, comme le précise bien l'étude faune-flore jointe en annexe. Trois espèces sont moins communes (Vanneau huppé, Linotte mélodieuse et Pinson du Nord), mais elles ne nichent pas sur le site.

L'autorité environnementale tient à souligner la potentialité écologique de ce secteur, proche de la petite couronne et constitué de milieux diversifiés (forêt, milieux ouverts, milieux humides).

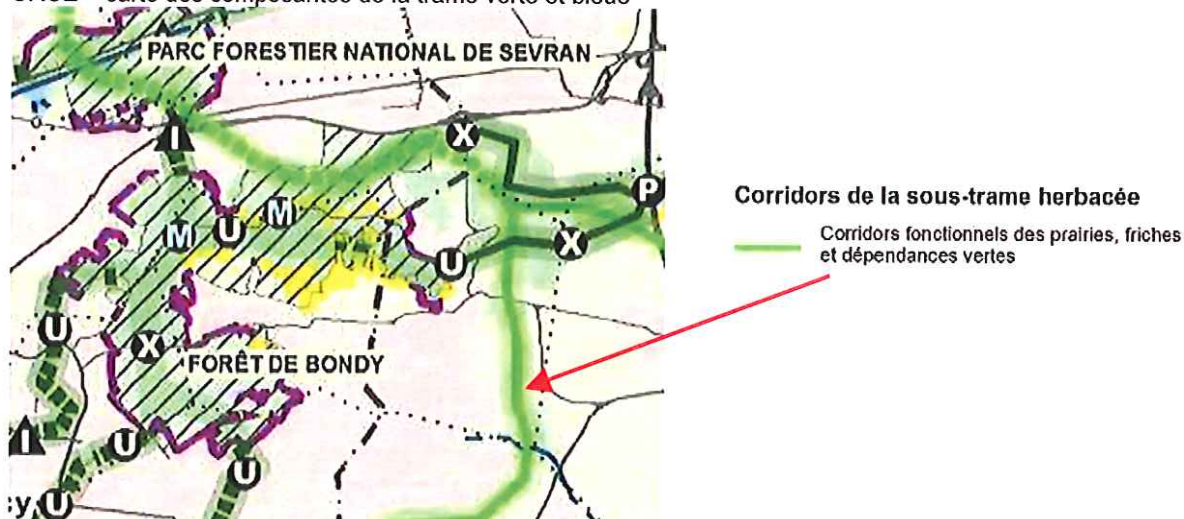
Les continuités écologiques

L'étude indique qu'aucun axe de déplacement de la faune n'a été mis en évidence lors des inventaires mais que le secteur du projet joue un rôle de transition entre les zones urbanisées à l'ouest et les espaces agricoles et boisés à l'est.

Il aurait été souhaitable de présenter également le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, qui a été adopté en octobre 2013.

L'autorité environnementale précise que le SRCE montre l'existence d'un « corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes » dans le secteur de Courtry, du nord au sud, et qu'il convient de préserver.

SRCE – carte des composantes de la trame verte et bleue



Les zones humides

L'étude d'impact indique que la carte « enveloppes d'alerte des zones humides »¹ relève la présence d'une zone potentiellement humide de classe 3 au sud de la ZAC. La « classe 3 » correspond à une probabilité importante de présence de zones humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

A l'issue des relevés botaniques effectués sur le terrain, il est précisé que ce secteur, actuellement dans un état assez dégradé, ne constitue finalement pas une zone humide au sens réglementaire du terme.

L'autorité environnementale rappelle que la caractérisation des zones humides éventuellement présentes doit être menée selon les critères floristiques et pédologiques définis réglementairement. Seul le critère floristique semble avoir été étudié ici.

L'eau

La ZAC est longée au sud par le ru de Chantereine, dont l'eau est de très mauvaise qualité. Les eaux de ruissellement du secteur, en légère pente du nord vers le sud, se dirigent actuellement vers le sud-est de la ZAC.

L'étude d'impact indique la présence de plusieurs nappes d'eau souterraine sur la commune, sans toutefois préciser leur profondeur et leur vulnérabilité au droit du site.

En termes d'assainissement, il est précisé que le réseau communal est majoritairement séparatif (c'est-à-dire que les eaux pluviales sont séparées des eaux usées domestiques), c'est le cas sur le secteur du projet.

Le dossier mentionne également le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie, approuvé en 2009, et ses principales orientations, ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence, en cours d'élaboration, qui concerne la commune de Courtry.

Le bruit

L'étude d'impact indique que l'environnement sonore de la commune de Courtry est relativement modéré. Aucune mesure de bruit n'a été réalisée pour caractériser le niveau sonore actuel.

L'étude d'impact aurait pu rappeler la réglementation qui s'appliquera pour les niveaux sonores des futures activités de la ZAC. La vérification du respect des émergences réglementaires nécessite une mesure du bruit initial, notamment au niveau des habitations les plus proches.

¹ La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site de la DRIEE Ile-de-France.

Les risques

L'étude d'impact précise que l'aléa de retrait-gonflement des argiles est moyen sur la majeure partie de la ZAC (faible sur le secteur sud). Une étude géotechnique a été réalisée et a formulé des recommandations pour les fondations des futurs bâtiments.

L'activité agricole

L'activité agricole de la commune est bien présentée. La commune bénéficie de sols avec de grandes qualités agronomiques. Il y a actuellement 119 hectares de surface agricole à Courtry (29% du territoire de la commune), une dizaine d'exploitations et un élevage de volailles.

Les déplacements

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité routière.

Les gares ferroviaires les plus proches sont la gare de Chelles, la gare de Vaires-sur-Marne (SNCF) et la gare de Villeparisis (RER). La distance entre le site et ces gares n'est pas précisée. Le site est également desservi par des lignes de bus, notamment depuis la gare de Chelles.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Trois scénarios d'aménagement ont été élaborés sur le périmètre de la ZAC, avant d'aboutir au projet choisi, et sont présentés. Ces scénarios correspondent à l'évolution du projet au cours du temps. Ils permettent de comprendre certaines des préoccupations qui ont guidé son élaboration.

Le maître d'ouvrage indique que le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de développement durable, se traduisant notamment par la maîtrise des impacts liés à la gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets, de l'entretien et de la maintenance des équipements réalisés.

Différentes dispositions sont prévues pour la prise en compte de l'environnement par le projet :

- le projet retenu tient compte du caractère sensible du secteur nord, qui sera aménagé par un promoteur unique pour garder une cohérence d'ensemble,
- un espace de services et de stationnements ouverts à la population sera aménagé autour de l'espace boisé classé situé au centre de l'opération,
- les voiries seront bordées d'accotements plantés d'arbres, d'une voie pour les circulations douces et, pour la voirie principale nord-sud, d'une noue,
- la zone d'activités sera séparée du secteur pavillonnaire au sud-ouest par un espace tampon végétalisé, ouvert sur un espace vert public,
- la limite est de la ZAC sera traitée avec une bande de taillis de type forestier, de trois mètres de large...

Il aurait été souhaitable de préciser le devenir de la lanière agricole située à l'est du projet, entre la ZAC et le chemin du Bois Raffeteau. Le projet de ZAC aurait pu intégrer ce périmètre pour consolider la limite urbaine de Courtry.

D'autre part, le ru de Chantereine est présenté comme très dégradé et ayant très peu de potentialités écologiques, mais le projet ne cherche pas à requalifier ce cours d'eau, sur une largeur significative et pas seulement le long d'un couloir.

Enfin, l'étude d'impact présente de manière détaillée les documents de planification qui concernent le projet, notamment le plan local d'urbanisme de la commune.

3.2 Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

Le dossier décrit les impacts permanents et temporaires du projet, puis propose en parallèle les mesures destinées à éviter ou réduire ces impacts ainsi que les modalités de suivi des mesures. Cette présentation facilite la compréhension du dossier.

Le paysage

L'étude d'impact indique bien que le projet va transformer un site aujourd'hui agricole et naturel en zone urbanisée, puis rappelle le traitement paysager envisagé : plantations et espaces verts prévus, traitement des franges, aménagement d'ensemble du secteur nord... Des perspectives du projet sont fournies (pages 185, 188, 189...) dans le chapitre « description du projet ». Toutefois, aucun photomontage ne permet d'évaluer ce que pourrait être l'entrée de ville, l'idéal pour cela étant de présenter conjointement l'état actuel et la perspective future.

Le maître d'ouvrage souhaite qu'une attention particulière soit apportée à la qualité architecturale des constructions. Les entreprises bénéficieront des conseils de l'architecte en chef de l'aménageur et devront respecter le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères. L'autorité environnementale apprécie que ces prescriptions soient précisées, dans le chapitre « description du projet », mais note qu'elles s'énoncent le plus souvent comme des recommandations.

Enfin, l'autorité environnementale rappelle que la qualité paysagère finale du projet dépendra également d'une gestion adaptée de la publicité, notamment à l'extérieur de la zone, pour les usagers qui la longent ou la traversent.

Les milieux naturels

L'analyse des impacts du projet sur les milieux naturels reste générale. L'étude d'impact ne décrit pas les espèces et les habitats affectés par le projet. Elle indique, en outre, qu'il s'agit d'un secteur principalement agricole et qu'aucun milieu remarquable n'a été inventorié.

L'autorité environnementale rappelle que les espaces voués à l'agriculture et au maraîchage sont le lieu de passage de nombreuses espèces et constituent des connexions importantes entre les milieux.

A titre de mesures de réduction, l'étude rappelle les aménagements paysagers prévus sur la ZAC (plantations le long des voiries, maintien du petit espace boisé classé, bassin humide, noues végétalisées...). Un plan plus précis de l'ensemble du projet qui permette de mesurer l'importance des espaces verts, la palette végétale, le type de plantations et leur proportion en rapport avec l'emprise des futurs bâtiments et espaces de stationnement aurait été utile.

Le dossier précise également qu'il est prévu que la réalisation des travaux évite la période de nidification des oiseaux (mars à juillet), notamment sur les zones de friche et boisées.

L'eau

Le projet prévoit de collecter et de stocker les eaux de ruissellement dans des noues plantées et dans un bassin humide paysager situé au sud-ouest de la ZAC, avant de les rejeter vers le ru de Chantereine avec un débit de fuite limité à 2 l/s/ha.

L'autorité environnementale apprécie ce principe de gestion alternative, intégrée aux aménagements paysagers, mais aurait souhaité davantage de précisions sur les dispositifs mis en place, qui peuvent nécessiter des emprises foncières relativement importantes. Il est préférable de les anticiper pour ne pas remettre en cause la faisabilité du principe de gestion.

Ainsi, l'étude indique que les mesures de perméabilité n'ont pas encore été réalisées et le dimensionnement des bassins et noues n'est pas précisé. L'étude devra également indiquer l'occurrence de la pluie retenue pour le dimensionnement. L'autorité environnementale rappelle que la disposition 145 du SDAGE demande de respecter un débit de fuite de 1 l/s/ha, pour une pluie d'occurrence décennale.

L'entretien des espaces verts privilégiera une gestion différenciée et proscritra les traitements chimiques. Toutefois, l'emploi de pesticides, fongicides et engrais chimiques sera toléré, sous réserve de la validation par la maîtrise d'ouvrage. L'autorité environnementale recommande de limiter l'utilisation de tels produits.

Enfin, l'étude d'impact indique qu'aucune activité polluante n'est prévue sur la ZAC (page 222). Bien que le règlement du plan local d'urbanisme interdise notamment les casses automobiles et les décharges, il semble que le secteur d'activités « artisanat, petite industrie, commerces, services, bureaux » soit suffisamment large pour ne pas exclure des activités potentiellement polluantes. L'autorité environnementale recommande de prévoir des mesures de protection des eaux et de la nappe pour ce type d'activités, le cas échéant.

Les déplacements

L'accès principal à la zone d'activités se fera par le giratoire existant, situé sur la route traversant la ZAC au nord. Un deuxième accès, réservé aux véhicules légers, sera créé au sud-ouest. Le trafic automobile généré par le projet a été estimé à 1 309 véhicules par jour, dont 56 poids-lourds. Le maître d'ouvrage fait l'hypothèse que ce trafic se répartira sur les deux entrées, soit environ 700 véhicules par jour supplémentaires sur la rue de la Régalle, au nord du projet, et environ 600 sur la rue des onze Arpents, au sud-ouest du projet. L'étude d'impact conclut en indiquant que des études complémentaires seront menées avec le gestionnaire de la voirie pour évaluer plus précisément le trafic induit.

L'autorité environnementale aurait souhaité que ces augmentations de trafic soient comparées aux trafics qui circulent actuellement sur ces voies, qui sont de l'ordre de 6 000 véhicules par jour (trafic journalier moyen à l'horizon 2015, cf. page 220 de l'étude d'impact), pour anticiper d'éventuelles difficultés de circulation, notamment aux heures de pointe, et le cas échéant les aménagements nécessaires.

Des circulations douces sont également prévues, le long des voiries du projet.

L'activité agricole

Le projet supprimera des surfaces aujourd'hui utilisées pour l'activité agricole. L'étude d'impact indique que le projet impactera l'activité d'un agriculteur, qui sera indemnisé. Toutefois, cette indemnisation ne semble concerner que les exploitants propriétaires.

Il était attendu une vision globale sur le maintien de l'activité agricole, que les exploitants soient propriétaires des terrains du site ou non (contrat de fermage ou bail agricole).

Le chantier

Les impacts possibles liés au chantier sont précisés : nuisances liées à la production de poussières, de bruit, perturbation du trafic routier, risque de pollution des sols ou de l'eau...

L'autorité environnementale remarque que le maître d'ouvrage a prévu de mettre en place une charte de chantier vert, présentée en annexe à l'étude d'impact, dont l'objectif est de limiter ces impacts. Cette charte sera un document contractuel pour l'aménageur, les acquéreurs de lots et les entreprises qui interviendront sur le chantier, ce qui devrait garantir l'effectivité des mesures de précaution proposées.

4. L'analyse du résumé non technique


L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique présenté est de bonne qualité. Il est illustré de carte du projet permettant de ne pas avoir à se référer au dossier complet.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France
Préfet de Paris

Jean DAUBIGNY